

États financiers

Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

Hazelview Global Real Estate Fund



hazelview
INVESTMENTS

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Aux porteurs de parts de
Hazelview Global Real Estate Fund
(le « Fonds »)

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers du Fonds, qui comprennent les états de la situation financière aux 31 décembre 2021 et 2020, et les états du résultat et du résultat global, les états de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables et les tableaux des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du Fonds aux 31 décembre 2021 et 2020, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers » du présent rapport. Nous sommes indépendants du Fonds conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations se composent du rapport de la direction sur le rendement du Fonds. Notre opinion sur les états financiers ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

En ce qui concerne notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative.

Nous avons obtenu le rapport de la direction sur le rendement du Fonds avant la date du présent rapport. Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans les autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait dans le présent rapport. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux IFRS, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du Fonds à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider le Fonds ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du Fonds.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Fonds;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Fonds à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le Fonds à cesser son exploitation;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Ernst & Young S.N.L./S.E.N.C.R.L.

Comptables agréés
Experts-comptables autorisés

Toronto, Canada
Le 4 mars 2022

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

États de la situation financière

Au 31 décembre 2021 et 2020

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

	2021	2020
ACTIF		
Actifs courants		
Placements à la juste valeur	169 040 \$	133 446 \$
Actifs dérivés - contrats à terme de gré à gré	68	–
Trésorerie	4 532	195
Souscriptions à recevoir	29	1 025
Montant à recevoir du gestionnaire (note 6)	1	1
Dividendes et intérêts à recevoir	485	821
Montant à recevoir au titre des actifs en portefeuille vendus	4 738	766
Autres actifs et créances	84	73
Impôt exigible à recevoir	–	656
	178 977	136 983
PASSIFS		
Passifs courants		
Passifs dérivés - contrats à terme de gré à gré	4	54
Créditeurs et charges à payer	419	372
Rachats à payer	3	200
Montant à payer au titre des actifs en portefeuille acquis	4 136	–
	4 562	626
Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	174 415 \$	136 357 \$
Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par série		
Série A	43 324 \$	36 186
Série AX	1 706	1 492
Série AY	17 811	15 576
Série F	62 845	53 902
Série F85	33 001	13 906
Série FT6.5	159	149
Série FX	587	520
Série FY	759	647
Série M	9 947	10 781
Série S	4 267	3 190
Série T6.5	9	8
	174 415 \$	136 357 \$

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

États de la situation financière (suite)

Au 31 décembre 2021 et 2020

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

	2021	2020
Parts en circulation (note 7)		
Série A	4 394 697	4 164 248
Série AX	172 953	171 751
Série AY	1 806 423	1 797 681
Série F	6 098 519	6 004 692
Série F85	3 282 704	1 587 959
Série FT6.5	16 553	17 532
Série FX	59 568	60 612
Série FY	74 130	72 721
Série M	988 006	1 233 512
Série S	391 892	337 429
Série T6.5	1 012	1 012
Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par part et par série		
Série A	9,86 \$	8,69 \$
Série AX	9,87	8,69
Série AY	9,86	8,66
Série F	10,30	8,98
Série F85	10,05	8,76
Série FT6.5	9,59	8,51
Série FX	9,85	8,57
Série FY	10,24	8,89
Série M	10,07	8,74
Série S	10,89	9,45
Série T6.5	8,84	7,96

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

États du résultat et du résultat global

Exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

	2021	2020		
Profit (perte)				
Produits de dividendes	5 600	\$ 6 112	\$	
Produit d'intérêts et autres produits aux fins de distribution	517	398		
Variation de la plus-value (moins-value) latente des placements et dérivés	13 875	(10 054)		
Profit net réalisé (perte nette réalisée) à la vente de placements et dérivés	14 166	(13 806)		
	34 158	(17 350)		
Charges				
Frais de gestions (note 6)	2 096	1 885		
Commissions et autres coûts de transaction du portefeuille	562	566		
Retenues d'impôt	316	607		
Charges administratives du Fonds	237	465		
Honoraires d'audit	96	93		
Droits de garde	80	62		
Honoraires professionnels	63	112		
Honoraires des membres du comité d'examen indépendant	48	57		
Impôt sur le résultat (recouvrement) (note 11)	47	(222)		
Frais et intérêts bancaires	14	11		
Honoraires juridiques	14	43		
	3 573	3 679		
Montant pris en charge par le gestionnaire et sa société affiliée (note 6))	(9)	(12)		
	3 564	3 667		
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	30 594	\$ (21 017)	\$	
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par série (note 10)				
Série A	7 296	\$ (5 728)	\$	
Série AX	289	(210)		
Série AY	3 108	(2 307)		
Série F	11 243	(10 631)		
Série F85	5 566	(358)		
Série FT6.5	32	(28)		
Série FX	110	(70)		
Série FY	137	(91)		
Série M	2 091	(1 286)		
Série S	720	(307)		
Série T6.5	2	(1)		
	30 594	\$ (21 017)	\$	

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

États du résultat et du résultat global (suite)

Exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

	2021	2020
Augmentation (diminution) de l'actif net par part moyenne pondérée attribuable aux porteurs de parts rachetables (note 10)		
Série A	1,71 \$	(1,34) \$
Série AX	1,71	(1,26)
Série AY	1,72	(1,29)
Série F	1,86	(1,63)
Série F85	1,88	(0,33)
Série FT6.5	1,75	(1,36)
Série FX	1,80	(1,18)
Série FY	1,88	(1,24)
Série M	1,85	(1,08)
Série S	1,99	(1,03)
Série T6.5	1,53	(1,26)

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

États de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables

Exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

	Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables au début de l'exercice	Produit de l'émission de parts rachetables	Rachat de parts rachetables	Distributions aux porteurs de parts - Des produits de placement nets	Distributions aux porteurs de parts - Des gains en capital	Distributions aux porteurs de parts - Remboursement de capital	Réinvestissement des distributions	Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables à la fin de l'exercice
31 déc. 2021									
Série A	36 186 \$	6 056 \$	(5 612) \$	(564) \$	– \$	(1 704) \$	1 666 \$	7 296 \$	43 324
Série AX	1 492	–	(74)	(24)	–	(66)	89	289	1 706
Série AY	15 576	–	(333)	(289)	–	(668)	417	3 108	17 811
Série F	53 902	11 810	(12 354)	(1 439)	–	(1 823)	1 506	11 243	62 845
Série F85	13 906	18 378	(4 456)	(672)	–	(942)	1 221	5 566	33 001
Série FT6.5	149	24	(33)	(5)	–	(8)	–	32	159
Série FX	520	–	(32)	(14)	–	(18)	21	110	587
Série FY	647	–	–	(19)	–	(19)	13	137	759
Série M	10 781	809	(3 734)	(296)	–	(286)	582	2 091	9 947
Série S	3 190	1 020	(663)	(102)	–	(105)	207	720	4 267
Série T6.5	8	–	–	–	–	(1)	–	2	9
	136 357 \$	38 097 \$	(27 291) \$	(3 424) \$	– \$	(5 640) \$	5 722 \$	30 594 \$	174 415 \$

	Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables au début de l'exercice	Produit de l'émission de parts rachetables	Rachat de parts rachetables	Distributions aux porteurs de parts - Des produits de placement nets	Distributions aux porteurs de parts - Des gains en capital	Distributions aux porteurs de parts - Remboursement de capital	Réinvestissement des distributions	Diminution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables à la fin de l'exercice
31 déc. 2020									
Série A	44 262 \$	8 022 \$	(9 808) \$	(647) \$	– \$	(1 617) \$	1 702 \$	(5 728) \$	36 186
Série AX	1 802	–	(99)	(25)	–	(64)	88	(210)	1 492
Série AY	18 538	–	(149)	(304)	–	(641)	439	(2 307)	15 576
Série F	63 010	35 956	(32 669)	(1 635)	–	(1 887)	1 758	(10 631)	53 902
Série F85	6 209	12 485	(4 142)	(247)	–	(363)	322	(358)	13 906
Série FT6.5	193	30	(32)	(5)	–	(9)	–	(28)	149
Série FX	601	–	–	(15)	–	(16)	20	(70)	520
Série FY	775	–	(15)	(19)	–	(19)	16	(91)	647
Série M	14 498	3 351	(5 782)	(313)	–	(304)	617	(1 286)	10 781
Série S	2 970	773	(246)	(79)	–	(92)	171	(307)	3 190
Série T6.5	10	–	–	–	–	(1)	–	(1)	8
	152 868 \$	60 617 \$	(52 942) \$	(3 289) \$	– \$	(5 013) \$	5 133 \$	(21 017) \$	136 357 \$

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Tableaux des flux de trésorerie

Exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

	2021	2020
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :		
Activités d'exploitation		
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	30 594 \$	(21 017) \$
Ajustements au titre des éléments sans effet de trésorerie		
Variation de la (plus-value) moins-value latente des placements et dérivés	(13 875)	10 054
(Profit net réalisé) perte nette réalisée à la vente de placements et dérivés	(14 166)	13 806
Commission et autres coûts de transaction du portefeuille	562	566
Variation des soldes hors trésorerie		
Diminution du montant à recevoir du gestionnaire	–	13
Diminution des dividendes et intérêts à recevoir	336	292
(Augmentation) du montant à recevoir au titre des actifs en portefeuille ve	(3 972)	(766)
(Augmentation) diminution des autres actifs et créances	(11)	25
Diminution (augmentation) de l'impôt exigible à recevoir	656	(656)
Augmentation des créditeurs et charges à payer	47	57
Augmentation du montant à payer au titre des actifs en portefeuille acquis	4 136	–
(Diminution) du passif d'impôt différé	–	(597)
Produit de la vente de placements	236 599	195 442
Achats de placements	(244 683)	(207 398)
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	(3 777)	(10 179)
Activités de financement		
Produit de l'émission de parts rachetables	39 093	59 848
Distributions aux porteurs de parts, déduction faite des réinvestissements	(3 342)	(3 342)
Rachat de parts rachetables	(27 488)	(52 896)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	8 263	3 610
Augmentation (diminution) de la trésorerie au cours de l'exercice	4 486	(6 569)
Perte de change sur la trésorerie	(149)	(101)
Trésorerie au début de l'exercice	195	6 865
Trésorerie à la fin de l'exercice	4 532 \$	195 \$
Renseignements supplémentaires		
Intérêts payés	8 \$	6 \$
Intérêts reçus	420	420
Dividendes reçus, déduction faite des retenues d'impôt	5 593	5 775

* Inklus dans les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Inventaire du portefeuille

Au 31 décembre 2021

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

Nombre d'actions ou de parts / Valeur nominale	Placements détenus	Coût moyen	Juste valeur	% de la valeur liquidative
Actions ordinaires				
Australie				
938 666	Mirvac Group	2 300 \$	2 513 \$	1,4
1 046 619	National Storage REIT	1 881	2 561	1,5
		<u>4 181</u>	<u>5 074</u>	<u>2,9</u>
Royaume-Uni				
69 513	Derwent London Plc	4 523	4 067	2,3
4 784 180	Hammerson Plc	3 227	2 688	1,6
841 371	Life Science Reit Plc	1 431	1 460	0,8
2 210 090	Tritax EuroBox Plc	3 666	4 430	2,6
		<u>12 847</u>	<u>12 645</u>	<u>7,3</u>
Canada				
33 818	Allied Properties REIT	1 487	1 486	0,8
191 028	Automotive Properties REIT	1 550	2 856	1,6
160 447	FPI Industriel Dream	2 060	2 763	1,6
60 732	Tricon Residential Inc.	1 001	1 176	0,7
		<u>6 098</u>	<u>8 281</u>	<u>4,7</u>
Europe				
43 754	Cellnex Telecom SAU	3 111	3 224	1,9
2 256 841	Hibernia REIT Plc	4 040	4 224	2,4
31 500	ICADE	3 079	2 862	1,6
11 176	Montea C.V.A	2 072	2 127	1,2
22 108	Xior Student Housing NV	1 491	1 561	0,9
		<u>13 793</u>	<u>13 998</u>	<u>8,0</u>
Hong Kong				
274 233	CK Asset Holdings Ltd.	2 088	2 188	1,3
27 503	GDS Holdings Ltd.	1 992	1 642	0,9
441 500	Kerry Properties Ltd.	1 801	1 455	0,8
2 699 835	SUNeVision Holdings Ltd.	2 705	3 234	1,9
460 800	Swire Properties Ltd.	1 452	1 461	0,8
		<u>10 038</u>	<u>9 980</u>	<u>5,7</u>
Japon				
221 100	Hulic Co., Ltd.	2 752	2 654	1,5
194 352	Mitsui Fudosan Co., Ltd.	5 305	4 869	2,8
2 040	Orix JREIT Inc.	4 502	4 033	2,3
1 308 100	Polaris Holdings Co., Ltd.	1 249	1 050	0,6
1 450	Star Asia Investment Corp.	955	1 009	0,6
		<u>14 763</u>	<u>13 615</u>	<u>7,8</u>

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Inventaire du portefeuille (suite)

Au 31 décembre 2021

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

Nombre d'actions ou de parts / Valeur nominale	Placements détenus	Coût moyen	Juste valeur	% de la valeur liquidative
Actions ordinaires (suite)				
Norvège				
751 500	KMC Properties ASA	881 \$	1 160 \$	0,7
Singapour				
2 148 139	Ascendas India Trust	3 117	2 863	1,6
5 592 800	Daiwa House Logistics Trust	4 200	4 199	2,4
		7 317	7 062	4,0
Suède				
314 134	Samhallsbyggnadsbolaget i Norden AB	1 998	2 921	1,7
États-Unis				
12 816	Alexandria Real Estate Equities Inc.	3 175	3 616	2,1
9 722	American Tower Corp.	3 267	3 599	2,1
19 177	Digital Realty Trust Inc.	3 681	4 293	2,5
68 547	Equity Residential	6 140	7 851	4,5
11 611	Essex Property Trust Inc.	5 198	5 176	3,0
49 973	Indus Realty Trust Inc.	4 137	5 127	2,9
74 896	Invitation Homes Inc.	3 275	4 298	2,5
167 756	Medical Properties Trust Inc.	4 381	5 017	2,9
63 014	MGM Growth Properties LLC	2 664	3 258	1,9
190 488	Park Hotels & Resorts Inc.	4 572	4 552	2,6
31 878	Prologis Inc.	4 261	6 792	3,9
15 163	Public Storage	5 414	7 188	4,1
326 348	Radius Global Infrastructure Inc.	5 851	6 650	3,8
50 595	Rexford Industrial Realty Inc.	4 430	5 194	3,0
21 398	Simon Property Group Inc.	3 330	4 327	2,5
18 744	Sun Communities Inc.	4 047	4 981	2,8
17 015	Tricon Residential Inc.	281	329	0,2
7 696	UDR Inc.	382	584	0,3
29 670	Welltower Inc.	2 438	3 221	1,8
		70 924	86 053	49,4
Total des actions ordinaires		142 840	160 789	92,2
Actions privilégiées				
Norvège				
43 347	Pioneer Property Group ASA Actions privilégiées 8.5%	692	648	0,4
Total des actions privilégiées		692	648	0,4

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Inventaire du portefeuille (suite)

Au 31 décembre 2021

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

Nombre d'actions ou de parts / Valeur nominale	Placements détenus	Coût moyen	Juste valeur	% de la valeur liquidative
Placements privés				
Actions de sociétés fermées				
Canada				
120 000	Northview Canadian High Yield Residential Fund – Catégorie C	1 500 \$	1 804 \$	1,0
Titres de créance de sociétés fermées - Canada				
950	Toronto Mixed-Use Mortgage – Wellesley	950	950	0,5
706	Toronto North Multifamily Mortgage – Bathurst & Terrace	706	706	0,4
		1 656	1 656	0,9
Titres de créance de sociétés fermées - Europe				
2,855 EUR	Débitures de second rang – Irlande, 20 juillet 2024	4 344	4 143	2,4
Total des placements privés		7 500	7 603	4,3
Total des placements détenus		151 032	169 040	96,9
transaction du portefeuille (note 3 c))		(229)	–	0,0
Placements détenus, montant net		150 803 \$	169 040 \$	96,9
Profit latent, contrat de change à terme (tableau 1)			64	0,0
Autres actifs, montant net			5 311	3,1
Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables			174 415	100,0

TABEAU 1 - CONTRATS DE CHANGE À TERME

Prix du contrat	Date de règlement	Devise achetée	Valeur nominale au 31 décembre	Devise vendue	Juste valeur au 31 décembre	Profit latent (perte latente)	Contrepartie
0,142503 \$ CA	17 mars 2022	CAD	(641) \$	NOK	(645) \$	(4) \$	CIBC World Markets
1,269595 \$ CA	17 mars 2022	CAD	(22 980) \$	USD	(22 912) \$	68	CIBC World Markets
Total des contrats de change à terme						64	

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers

Exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

1. RENSEIGNEMENTS SUR LE FONDS

Hazelview Global Real Estate Fund (auparavant Timbercreek Global Real Estate Income Fund, ou le « Fonds ») est une fiducie de placement constituée en vertu des lois de la province d'Ontario et régie par une déclaration de fiducie modifiée et mise à jour le 5 novembre 2020 (la « convention de fiducie »). L'adresse du siège social du Fonds est le 1133, Yonge Street, Toronto (Ontario), Canada, M4T 2Y7. Hazelview Securities Inc. (auparavant, Timbercreek Investment Management Inc.) est le fiduciaire et le conseiller en valeurs du Fonds (le « fiduciaire » ou le « gestionnaire »). Le fiduciaire offre au Fonds des services de gestion ainsi que des conseils de placement. Le Fonds exerce ses activités depuis le 18 juin 2013.

Le Fonds est divisé en parts participatives qui peuvent être émises en une série ou plus (les « séries »). Avec prise d'effet le 24 octobre 2014, le fiduciaire a modifié et mis à jour la déclaration de fiducie de sorte à pouvoir changer la dénomination du Fonds, redésigner les parts de série A du Fonds en circulation à cette date en parts de série S et les parts de série B en circulation à cette date en parts de série T, créer de nouvelles parts de séries A et F du Fonds, apporter des changements aux objectifs de placement fondamentaux du Fonds et procéder à d'autres modifications de moindre importance. Avec prise d'effet le 27 juin 2016, le fiduciaire a modifié et mis à jour la déclaration de fiducie pour y ajouter de nouvelles parts de série M. Avec prise d'effet le 29 juin 2017, le fiduciaire a modifié et mis à jour la déclaration de fiducie de sorte à pouvoir renommer les parts de catégorie A, de catégorie F, de catégorie M, de catégorie S et de catégorie T en parts de série A, de série F, de série M, de série S et de série T du Fonds. En outre, cinq nouvelles séries de parts du Fonds, soit les parts de série AX, les parts de série AY, les parts de série FX, les parts de série FY et les parts de série I, ont été créées. Avec prise d'effet le 24 janvier 2019, le fiduciaire a modifié et mis à jour la déclaration de fiducie de sorte à pouvoir ajouter quatre nouvelles séries de parts du Fonds, soit les parts de série F90, les parts de série F90T6.5, les parts de série FT6.5 et les parts de série T6.5. Avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2020, le fiduciaire a modifié le prospectus simplifié de sorte à pouvoir renommer les parts de série F90 et les parts de série F90T6.5 en parts de série F85 et de série F85T6.5. Avec prise d'effet le 5 novembre 2020, le fiduciaire a de nouveau modifié et mis à jour la convention de fiducie afin de refléter le changement à la dénomination du fiduciaire et du Fonds. Au 31 décembre 2021, aucune part de série I, de série T ou de série F85T6.5 n'était en circulation.

Les objectifs de placement fondamentaux du Fonds visent à i) fournir aux porteurs de parts des distributions en espèces mensuelles et à ii) préserver le capital tout en offrant aux porteurs de parts une occasion de réaliser une plus-value du capital à long terme en investissant dans un portefeuille diversifié de titres immobiliers de premier ordre, y compris des actions ordinaires, des actions privilégiées et des titres de créance de fiducies de placement immobilier et de sociétés immobilières ouvertes et fermées. Le Fonds procure aux porteurs de parts une exposition au marché immobilier mondial en investissant dans un portefeuille diversifié de titres immobiliers donnant droit à des dividendes de sociétés des marchés développés du monde.

2. MODE DE PRÉSENTATION

a) Base d'établissement

Les présents états financiers ont été établis selon les Normes internationales d'information financière (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »).

Les états financiers ont été autorisés par le conseil d'administration du gestionnaire Le 4 mars 2022.

b) Base d'évaluation

Les présents états financiers ont été préparés sur la base du coût historique, sauf pour ce qui est des actifs financiers et des passifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net (« JVRN »), qui sont présentés à la juste valeur. Certains chiffres comparatifs ont été reclassés afin de rendre leur présentation conforme à celle de l'exercice en cours.

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers

Exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

c) Monnaie fonctionnelle et monnaie de présentation

Les états financiers du Fonds sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle du Fonds.

3. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

a) Actifs financiers et passifs financiers

Classement

Le Fonds classe ses actifs financiers et ses passifs financiers, à la comptabilisation initiale, dans les catégories suivantes :

Instrument financiers évalués à la juste valeur

Les placements du Fonds comptabilisés à la juste valeur sont classés comme étant à la JVRN à la création. Les variations de leur juste valeur et les coûts de transaction correspondants sont comptabilisés dans les états du résultat global du Fonds.

Les actifs financiers et les passifs financiers à la JVRN sont des instruments financiers qui sont gérés, et leur rendement est évalué, à la juste valeur conformément à la stratégie de placement documentée du Fonds. Les instruments financiers à la JVRN ne sont pas détenus afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels ni détenus à la fois afin de percevoir les flux de trésorerie contractuels et de vendre les actifs financiers. Le Fonds s'intéresse d'abord à la juste valeur et c'est cette information qu'il utilise pour évaluer le rendement des actifs et prendre des décisions.

Le Fonds inclut dans cette catégorie les placements à la juste valeur comme les actions ordinaires, les actions privilégiées, les dérivés, les actions ordinaires de sociétés fermées, les prêts hypothécaires et les prêts, les titres de créance de sociétés fermées et les débentures participatives.

Le Fonds évalue les actifs financiers et les passifs financiers classés comme étant évalués au coût amorti

Les actifs financiers classés comme étant évalués au coût amorti sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Un actif financier est classé comme étant ultérieurement évalué au coût amorti seulement si les deux conditions ci-dessous sont remplies :

- i) L'actif est détenu dans le cadre d'un modèle économique dont l'objectif est de détenir les actifs afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels.
- ii) Les conditions contractuelles donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal ou à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Les actifs financiers classés comme étant évalués au coût amorti comprennent les souscriptions à recevoir, le montant à recevoir du gestionnaire, les dividendes et intérêts à recevoir, le montant à recevoir au titre des actifs en portefeuille vendus et les autres actifs et créances. Ces actifs financiers sont évalués au coût amorti. La juste valeur de ces actifs financiers se rapproche de leur valeur comptable.

Les passifs financiers au coût amorti englobent tous les passifs financiers, hormis ceux qui sont classés comme étant à la JVRN. Cette catégorie comprend les créditeurs et charges à payer, les rachats à payer et le montant à payer au titre des actifs en portefeuille acquis. La juste valeur de ces passifs financiers se rapproche de leur valeur comptable.

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers

Exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

b) Évaluations à la juste valeur

Le Fonds évalue les instruments financiers à la juste valeur chaque date de clôture. La juste valeur correspond au prix qui serait obtenu à la vente d'un actif ou payé pour transférer un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation dans les conditions actuelles du marché. L'évaluation de la juste valeur suppose que la transaction visant la vente de l'actif ou le transfert du passif a lieu :

- soit sur le marché principal pour l'actif ou le passif;
- soit, en l'absence de marché principal, sur le marché le plus avantageux pour l'actif ou le passif.

Le Fonds doit avoir accès au marché principal ou au marché le plus avantageux.

La juste valeur d'un actif ou d'un passif est évaluée à l'aide des hypothèses que les intervenants du marché utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou du passif, en supposant que les intervenants du marché agissent dans leur meilleur intérêt économique. L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant du marché de générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale.

Le Fonds utilise des techniques d'évaluation appropriées aux circonstances et pour lesquelles les données sont disponibles en quantité suffisante pour évaluer la juste valeur, en maximisant l'utilisation de données d'entrée observables pertinentes et en minimisant celle de données d'entrée non observables.

Tous les actifs et passifs dont la juste valeur est évaluée ou présentée dans les états financiers sont classés dans la hiérarchie des justes valeurs (ci-dessous) selon la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur prise dans son ensemble :

- niveau 1 – prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques;
- niveau 2 – techniques d'évaluation pour lesquelles le niveau de données d'entrée le plus bas qui sera important pour l'évaluation de la juste valeur est directement ou indirectement observable;
- niveau 3 – techniques d'évaluation pour lesquelles le niveau de données d'entrée le plus bas qui sera important pour l'évaluation de la juste valeur est non observable.

En ce qui a trait aux actifs et passifs qui sont comptabilisés dans les états financiers sur une base récurrente, le Fonds détermine s'il y a eu des transferts entre les niveaux de la hiérarchie en réévaluant les catégories (selon le niveau de données d'entrée le plus bas qui sera important pour l'évaluation de la juste valeur dans son ensemble) à la clôture de chaque période de présentation de l'information.

Aux fins des informations portant sur la juste valeur, le Fonds a déterminé les catégories d'actifs et de passifs en fonction de leur nature, des caractéristiques et des risques qui leur sont propres et du niveau de la hiérarchie des justes valeurs, comme il est expliqué précédemment.

Les placements dans des titres cotés en Bourse ou négociés sur un marché hors cote sont évalués au cours de clôture. Les titres dont le cours de clôture n'est pas disponible sont évalués au milieu de la fourchette du cours acheteur-vendeur.

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers

Exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

Le Fonds investit directement dans des sociétés immobilières fermées par le biais de participations dans les capitaux propres de sociétés en commandite ou de fiducies. Ces placements sont inscrits à la valeur liquidative par part de l'entité respectives. Dans d'autres cas, la juste valeur peut être déterminée en fonction des transactions sur le marché les plus récentes. Le Fonds investit aussi directement dans des sociétés immobilières fermées au moyen d'instruments de créance ou de débiteures de sociétés en commandite, de sociétés ou de fiducies. Les placements immobiliers sous-jacents aux parts de l'entité sont comptabilisés au coût à compter de la date d'acquisition jusqu'à la date où les données des états financiers de la période suivante ou la valeur liquidative des placements sont disponibles, après quoi ils sont comptabilisés à leur juste valeur selon les données des états financiers ou à la valeur liquidative. D'autres placements immobiliers, y compris les placements dans des titres de créance de sociétés fermées, peuvent être détenus par ces entités et sont comptabilisés à la juste valeur.

c) Coûts de transaction

Les commissions et autres coûts de transaction du portefeuille qui sont engagés à l'achat et à la vente d'un placement, tels les frais et commissions versés aux agents, aux conseillers et aux courtiers, ainsi que les droits boursiers, sont passés en charges et inclus dans les commissions et autres coûts de transaction du portefeuille dans les états du résultat global.

d) Opérations de placement et comptabilisation des produits

Les opérations de placement sont comptabilisées à la date des opérations, c'est-à-dire la date d'exécution d'un ordre d'achat ou de vente. Les produits d'intérêts aux fins de distribution sont cumulés quotidiennement et les produits de dividendes sont comptabilisés à la date ex-dividende, tout comme les retenues d'impôt sur les dividendes étrangers, le cas échéant. Les distributions de fiducies de placement sont comptabilisées lorsqu'elles sont déclarées.

Les profits et pertes réalisés sur les opérations de placement correspondent au produit de disposition diminué du coût moyen. Le coût des placements représente le montant payé pour chaque titre et est établi selon la méthode du coût moyen, exclusion faite des coûts de transaction. Le coût moyen n'inclut pas l'amortissement des primes ou des escomptes sur les titres à revenu fixe.

e) Conversion des devises

Les transactions en devises conclues au cours de l'exercice, y compris les achats et les ventes de titres, les produits et les charges, sont initialement comptabilisées au taux de change en vigueur à la date de la transaction.

Les actifs et passifs monétaires libellés en devises à la date de clôture sont reconvertis dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à cette date.

Les actifs et passifs non monétaires libellés en devises qui sont évalués à la juste valeur sont reconvertis dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date à laquelle la juste valeur a été déterminée.

Les profits et pertes liés aux transactions en devises sur des instruments financiers classés comme étant à la JVRN sont pris en compte dans le résultat net aux états du résultat global, au titre des variations nettes de la juste valeur des placements.

f) Charge au titre des retenues d'impôt

En général, le Fonds est assujéti à des retenues d'impôt imposées par certains pays sur les produits de placement et les gains en capital. Ces produits et ces gains sont comptabilisés selon leur montant brut, et les retenues d'impôt connexes sont présentées en tant que charge distincte aux états du résultat global.

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers

Exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

g) Impôt sur le résultat

Le Fonds a été jugé admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, et il devrait continuer de l'être, en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). Par conséquent, il n'est pas assujéti à l'impôt sur la partie de son bénéfice imposable qui est payée ou destinée à être payée aux porteurs de parts. L'impôt sur les gains en capital nets réalisés qui ne sont pas payés ou destinés à être payés aux porteurs de parts peut être recouvré par le Fonds au cours de périodes futures. Le Fonds compte distribuer la totalité de son revenu futur et un montant suffisant au titre des gains en capital nets réalisés pour éviter d'être assujéti à l'impôt sur le résultat.

h) Parts rachetables et actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables

Le Fonds émet des parts rachetables de diverses séries assorties de différents honoraires qui sont rachetables au gré du porteur à la date de rachat. En conséquence, les parts rachetables sont classées dans les passifs aux états de la situation financière.

Pour chaque part vendue, le Fonds touche un montant correspondant à la valeur liquidative par part à la date de la vente, et ce montant est pris en compte dans l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables. Pour chaque part rachetée, l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables est réduit de la valeur liquidative de cette part à la date de rachat. Les parts rachetables sont évaluées à la valeur courante de l'actif net du Fonds et sont considérées comme un montant résiduel de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables.

La valeur liquidative par part à chaque date d'évaluation est calculée en divisant l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par le nombre total de parts rachetables en circulation pour cette série. Il n'y a pas de différence entre la valeur liquidative par part du Fonds et son actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par part.

L'augmentation (la diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par part et par série dans les états du résultat global correspond à la variation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables divisée par le nombre moyen pondéré de parts de la même série en circulation pendant l'exercice.

4. JUGEMENTS ET ESTIMATIONS CRITIQUES

Aux fins de l'établissement des présents états financiers, le gestionnaire a posé des jugements, fait des estimations et formulé des hypothèses qui influent sur l'application des méthodes comptables du Fonds ainsi que sur les montants présentés de l'actif, du passif, des produits et des charges. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations. Se reporter à la note 9 pour obtenir de plus amples renseignements sur les techniques d'évaluation utilisées pour l'évaluation de certains placements.

Pour établir des estimations et poser des jugements, le gestionnaire s'appuie sur des informations externes et sur des conditions observables lorsqu'il le peut. Il n'y a pas de tendances, d'engagements, d'incertitudes ou d'événements connus qui, de l'avis du gestionnaire, auront une incidence importante sur la méthode ou les hypothèses ayant servi à établir les estimations et à poser les jugements aux fins des présents états financiers.

Au début du mois de mars 2020, l'éclosion de la COVID-19 a forcé les gouvernements à l'échelle mondiale à mettre en œuvre des mesures d'urgence pour freiner la propagation du virus. La COVID-19 a eu une incidence importante sur la conjoncture économique générale, notamment, en raison de la fermeture temporaire de nombreuses entreprises et d'autres règlements gouvernementaux.

Depuis les creux enregistrés en mars 2020, la conjoncture économique, notamment la croissance de l'emploi et des marchés publics, continue de s'améliorer, parallèlement à la hausse des taux de vaccination. La durée et l'ampleur ultimes des répercussions de cette dynamique sont inconnues.

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers

Exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

Le gestionnaire surveille l'incidence possible de la COVID-19 sur les marchés des actions et de l'immobilier en général, et plus particulièrement en ce qui concerne le Fonds.

La valeur comptable des placements du Fonds évalués comme étant à la JVRN reflète la meilleure estimation du gestionnaire. Les résultats réels peuvent différer des estimations du Fonds en fonction de l'évolution de la pandémie de COVID-19 ou si les activités sont perturbées plus longtemps que prévu initialement.

5. COMMISSIONS DE COURTAGE SUR TITRES GÉRÉS

Les commissions représentent les coûts engagés en vue d'acquérir, d'émettre ou de céder des actifs financiers ou des passifs financiers. Elles comprennent les frais et commissions versés aux agents, aux conseillers et aux courtiers. Des commissions peuvent être versées à des sociétés de courtage qui offrent certains services (ou paient pour ceux-ci), outre l'exécution des ordres, y compris la recherche, l'analyse et les rapports sur les placements, et les bases de données et les logiciels à l'appui de ces services. Ces services font partie intégrante du processus de prise de décisions en matière de placement. Le cas échéant, les rabais de courtage sur titres gérés au titre des services fournis par des tiers au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 se sont élevés à 151 \$ (164 \$ en 2020).

6. TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Les frais de gestion engagés par le Fonds pour chaque série de parts sont les suivants :

- Parts de série A – jusqu'à 1,90 % par année de la valeur liquidative des parts de série A. Les frais de gestion comprennent jusqu'à 1.00 % de commissions de suivi versées aux courtiers inscrits par le gestionnaire.
- Parts de série AX – jusqu'à 1,80 % par année de la valeur liquidative des parts de série AX. Les frais de gestion comprennent jusqu'à 1.00 % de commissions de suivi versées aux courtiers inscrits par le gestionnaire.
- Parts de série AY – jusqu'à 1,70 % par année de la valeur liquidative des parts de série AY. Les frais de gestion comprennent jusqu'à 1.00 % de commissions de suivi versées aux courtiers inscrits par le gestionnaire.
- Parts de série F – jusqu'à 0,90 % par année de la valeur liquidative des parts de série F
- Parts de série F85 – jusqu'à 0,85 % par année de la valeur liquidative des parts de série F85
- Parts de série F85T6.5 – jusqu'à 0,85 % par année de la valeur liquidative des parts de série F85T6.5
- Parts de série FT6.5 – jusqu'à 0,90 % par année de la valeur liquidative des parts de série FT6.5
- Parts de série FX – jusqu'à 0,80 % par année de la valeur liquidative des parts de série FX
- Parts de série FY – jusqu'à 0,70 % par année de la valeur liquidative des parts de série FY
- Parts de série M – jusqu'à 0,90 % par année de la valeur liquidative des parts de série M
- Parts de série S – 0,80 % par année de la valeur liquidative des parts de série S
- Parts de série T – aucuns frais de gestion à payer
- Parts de série T6.5 – jusqu'à 1,90 % par année de la valeur liquidative des parts de série T6.5. Les frais de gestion comprennent jusqu'à 1.00 % de commissions de suivi versées aux courtiers inscrits par le gestionnaire.
- Parts de série I – s. o. Le Fonds ne verse pas de frais de gestion pour les parts de série I, car les investisseurs qui souscrivent des parts de série I versent directement au gestionnaire des frais annuels distincts jusqu'à 1,00 % de la valeur liquidative quotidienne des parts de série I qu'ils détiennent

Les frais de gestion sont calculés et cumulés quotidiennement et sont payés mensuellement à terme échu, majorés des taxes applicables. Les frais de gestion ont totalisé 2 096 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 (1 885 \$ en 2020). Les frais de gestion du Fonds ont été utilisés par le gestionnaire pour payer les coûts liés à la gestion du portefeuille de placements du Fonds, et ont également été utilisés pour payer les commissions de suivi versées à des courtiers inscrits dont les clients investissent dans le Fonds. De plus, le gestionnaire peut réduire les frais de gestion qu'il aurait autrement le droit de recevoir du Fonds, et la réduction est versée sous forme d'une distribution, laquelle est ultérieurement réinvestie dans des parts additionnelles du Fonds.

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers

Exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

Le Fonds a engagé des charges totalisant 3 573 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 (3 679 \$ en 2020), avant déduction d'un montant de 9 \$ (12 \$ en 2020) pris en charge par le gestionnaire et sa société affiliée.

7. PARTS RACHETABLES DU FONDS

Le fiduciaire peut émettre un nombre illimité de parts de l'une ou l'autre des séries dont le Fonds aura autorisé l'émission. Toutes les parts du Fonds comportent un droit de vote et confèrent à leur porteur des droits de vote égaux entre elles. Conformément à la convention de fiducie, le Fonds est autorisé à émettre un nombre illimité de parts de série A, de série AX, de série AY, de série F, de série F85, de série F85T6.5, de série FT6.5, de série T6.5, de série FX, de série FY, de série I, de série M, de série S et de série T.

Les variations du nombre de parts au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 se présentent comme suit :

	Parts rachetables au début de la période	Parts rachetables émises	Rachat de parts rachetables	Réinvestis- sment des parts	Parts rachetables à la fin de la période
31 décembre 2021					
Série A	4 164 248	660 368	(610 137)	180 218	4 394 697
Série AX	171 751	–	(8 416)	9 618	172 953
Série AY	1 797 681	–	(36 469)	45 211	1 806 423
Série F	6 004 692	1 230 770	(1 293 656)	156 713	6 098 519
Série F85	1 587 959	2 042 194	(476 873)	129 424	3 282 704
Série FT6.5	17 532	2 672	(3 654)	3	16 553
Série FX	60 612	–	(3 302)	2 258	59 568
Série FY	72 721	–	–	1 409	74 130
Série M	1 233 512	88 860	(396 653)	62 287	988 006
Série S	337 429	100 611	(66 551)	20 403	391 892
Série T6.5	1 012	–	–	–	1 012

Les variations du nombre de parts au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 se présentent comme suit :

	Parts rachetables au début de la période	Parts rachetables émises	Rachat de parts rachetables	Réinvestis- sment des parts	Parts rachetables à la fin de la période
31 décembre 2020					
Série A	4 190 948	878 247	(1 102 911)	197 964	4 164 248
Série AX	170 641	–	(9 095)	10 205	171 751
Série AY	1 764 027	–	(17 612)	51 266	1 797 681
Série F	5 842 802	3 703 035	(3 739 833)	198 688	6 004 692
Série F85	590 179	1 448 889	(488 714)	37 605	1 587 959
Série FT6.5	18 472	2 818	(3 759)	1	17 532
Série FX	58 297	–	–	2 315	60 612
Série FY	72 763	–	(1 835)	1 793	72 721
Série M	1 383 287	394 332	(615 787)	71 680	1 233 512
Série S	262 713	81 154	(24 939)	18 501	337 429
Série T6.5	1 012	–	–	–	1 012

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers

Exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

a) Souscriptions

Des parts et des fractions de parts peuvent être émises à l'occasion par le fiduciaire au nom du Fonds, mais seulement à la date d'évaluation. Le prix de souscription par part de la série de parts souscrites aux termes d'une demande reçue et acceptée par le fiduciaire avant l'heure d'évaluation à la date d'évaluation correspondra à la valeur liquidative par part de ladite série établie à la date d'évaluation. Après cette heure, à une date d'évaluation ou en tout temps à une date autre qu'une date d'évaluation, le prix de souscription correspondra à la valeur liquidative par part de ladite série déterminée à la prochaine date d'évaluation suivant la réception et l'acceptation de la demande.

b) Rachats

Chaque porteur de parts peut, en tout temps, exiger que le Fonds rachète la totalité ou une partie de ses parts contre un montant équivalant à la valeur liquidative par part de la série en question (au sens donné dans la convention de fiducie), sous réserve de certaines restrictions. Le fiduciaire déduira de la valeur de rachat les frais ou les charges payés par le porteur de parts de la série en question lors du rachat de ces parts selon la forme que peut déterminer, à l'occasion, le fiduciaire de façon raisonnable.

c) Distributions

Le Fonds distribue le revenu aux porteurs de parts du Fonds à chaque fin de mois. Le Fonds distribue le revenu aux porteurs de parts du Fonds ainsi que les gains en capital nets réalisés avant la clôture de l'exercice. Les distributions sont réinvesties en parts additionnelles de la même série du Fonds, sauf si un porteur de parts exige, par écrit, le paiement en espèces à l'avance.

8. GESTION DU CAPITAL ET DES RISQUES FINANCIERS

a) Gestion du capital

Le fiduciaire assure la gestion du capital du Fonds, lequel se compose de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables du Fonds, conformément aux objectifs de placement énoncés dans la convention de fiducie. Le Fonds n'est assujéti à aucune exigence en matière de capital imposée par des tiers.

Dans le cours normal de ses activités, le Fonds est exposé à plusieurs risques de nature financière : le risque de crédit, le risque de liquidité et le risque de marché (y compris le risque de taux d'intérêt, le risque lié aux cours du marché et le risque de change). La valeur des placements du portefeuille du Fonds peut fluctuer quotidiennement du fait de variations des taux d'intérêt, de l'évolution de la conjoncture économique générale ainsi que de nouvelles concernant des entreprises se rapportant à des titres en particulier du Fonds. L'ampleur du risque dépend de l'objectif de placement du Fonds et du type de titres dans lesquels il investit.

b) Gestion des risques

Le fiduciaire cherche à atténuer les incidences négatives éventuelles des risques sur le rendement du Fonds en retenant les services de conseillers en valeurs et d'analystes professionnels chevronnés, en suivant les positions du Fonds et les événements survenant sur les marchés, ainsi qu'en diversifiant le portefeuille de placements selon les paramètres des objectifs de placement. Pour favoriser la gestion des risques, le fiduciaire se sert de lignes directrices internes définissant les expositions cibles pour chaque type de titres, en respectant les restrictions de placement du Fonds. La concentration du risque est indiquée dans l'inventaire du portefeuille.

i) Risque de crédit

Le risque de crédit s'entend de la possibilité qu'une contrepartie à un instrument financier ne s'acquitte pas d'une obligation ou d'un engagement qu'elle a conclu avec le Fonds. L'exposition maximale au risque de crédit correspond à l'actif total du Fonds.

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers

Exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

Toutes les transactions qu'exécute le Fonds sur des titres cotés en Bourse sont réglées et payées sur livraison par l'intermédiaire de courtiers approuvés. Le risque de défaut est jugé minime, puisque la livraison des titres vendus n'est effectuée que lorsque le courtier a reçu le paiement. Le paiement relatif à tout achat est fait uniquement lorsque le courtier a reçu les titres. La transaction échouera si l'une ou l'autre des parties ne peut honorer ses obligations.

Le risque de crédit peut découler des placements dans des titres de créance de sociétés fermées, y compris l'intérêt à recevoir de 13 \$ (40 \$ en 2020), si l'emprunteur est dans l'incapacité d'honorer ses engagements, ce qui entraînerait une perte pour le Fonds. Le Fonds atténue ce risque en : i) respectant les objectifs de placement du Fonds ; ii) assurant qu'un processus de contrôle préalable global est effectué pour chaque placement dans des titres de créance avant le financement, ce qui comprend généralement, sans s'y limiter, le recours à des conseillers, des avocats et des évaluateurs indépendants professionnels et à des vérifications de la solvabilité des emprunteurs potentiels; et iii) la surveillance active du placement et la mise en œuvre de procédures de recouvrement au besoin.

L'exposition au risque de crédit en lien avec les contrats de change à terme est concentrée dans une contrepartie, qui a une note de crédit de S&P Global de A ou plus. Le montant notionnel et la juste valeur des contrats de change à terme figurent au tableau 1 de l'inventaire du portefeuille. L'exposition au risque de crédit lié au solde de trésorerie est principalement concentrée dans deux banques dépositaires, lesquelles ont une note de crédit de S&P Global de A ou plus.

Le Fonds est exposé au risque de crédit à l'égard des actions privilégiées figurant dans l'inventaire du portefeuille du Fonds. Les actions privilégiées ne sont pas notées. En raison de la nature du secteur de l'immobilier, de nombreuses entreprises obtiennent en général du financement par emprunt au moyen d'emprunts hypothécaires garantis par des biens immobiliers et, dans certaines circonstances, émettent des débetures inscrites à une Bourse. Les entreprises n'ayant pas de titres de créance inscrits à une Bourse ne sont habituellement pas notées par des agences de notation. Par conséquent, pour atténuer le risque lié à un placement à rendement fixe, le fiduciaire analyse l'émetteur en profondeur afin d'établir sa solvabilité. Plus particulièrement, le fiduciaire étudiera chaque entreprise en procédant à l'analyse des ratios prêt-valeur, des ratios de couverture du service de la dette et de la qualité de ses avoirs immobiliers.

ii) Risque de liquidité

Le risque de liquidité s'entend du risque que le Fonds ne soit pas en mesure de régler ses passifs financiers ou de satisfaire aux obligations qui s'y rapportent.

Le Fonds est surtout exposé au risque de liquidité du Fonds en raison des rachats de parts périodiques en espèces. Le Fonds investit principalement dans des titres négociés sur des marchés actifs et qui peuvent être facilement cédés pour financer les rachats.

La majorité des passifs financiers sont exigibles dans les douze mois.

iii) Risque de marché

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt découle de l'éventualité que des variations des taux d'intérêt se répercutent sur les flux de trésorerie futurs ou sur la juste valeur des instruments financiers.

Le risque de taux d'intérêt survient lorsque le Fonds investit dans des instruments financiers portant intérêt. Le Fonds est exposé au risque que la valeur de ces instruments financiers fluctue par suite de variations des taux d'intérêt en vigueur sur le marché. Les placements du Fonds dans des titres de créance de sociétés fermées portent intérêt à taux fixes, sauf le titre de créance d'une société fermée de 706 \$ (néant en 2020) qui porte intérêt à un taux qui varie en fonction du taux plancher. Si le taux d'intérêt des placements dans des titres de créance à taux variable avait diminué ou augmenté de 0.50 %, toute autre variable demeurant constante, le résultat net aurait diminué ou augmenté de 4 \$ (néant en 2020).

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers

Exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

Risque lié aux cours du marché

Le risque lié aux cours du marché correspond au risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs des instruments financiers fluctuent en raison des variations des cours du marché (autres que celles découlant du risque de taux d'intérêt ou du risque de change). Tous les placements comportent un risque de perte en capital, plus précisément un risque lié aux cours du marché provenant d'un placement dans des titres cotés en Bourse. Si les cours des actions sur les Bourses respectives sur lesquelles sont négociés ces titres avaient augmenté ou diminué de 5 % au 31 décembre 2021, toute autre variable demeurant constante, l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables du Fonds aurait augmenté ou diminué d'environ 8 072 \$ (6 091 \$- en 2020). Dans les faits, les résultats réels pourraient être différents de ceux de cette analyse de sensibilité et l'écart pourrait être important.

Le gestionnaire vise à atténuer ce risque en assurant une sélection et une diversification prudentes des titres et des autres instruments financiers conformément aux objectifs de placement du Fonds. L'ensemble des positions du Fonds sur le marché fait l'objet d'un suivi quotidien par le gestionnaire. Les instruments financiers que détient le Fonds sont exposés au risque lié aux cours du marché découlant des incertitudes liées aux cours futurs des instruments.

Risque de change

Le risque de change s'entend du risque que la valeur d'un instrument financier fluctue par suite de variations des taux de change.

Le risque de change découle des instruments financiers (y compris la trésorerie) qui sont libellés dans une autre devise que le dollar canadien, qui est la monnaie fonctionnelle du Fonds.

Au 31 décembre 2021, si le dollar canadien s'était apprécié ou déprécié de 1 % par rapport à toutes les devises mentionnées ci-dessous, toute autre variable demeurant constante, l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables du Fonds aurait diminué ou augmenté d'environ 1 347 \$, ou 0,8 % de l'actif net (1 069 \$, ou 0,8 % de l'actif net en 2020). Dans les faits, les résultats réels pourraient être différents de ceux de cette analyse de sensibilité et l'écart pourrait être important.

Au 31 décembre 2021	Actifs/passifs non monétaires	Actifs/passifs monétaires	Exposition nette aux devises	Pourcentage de l'actif net
Dollar australien	5 074 \$	(760) \$	4 314 \$	2,5 %
Livre sterling	12 645	(9)	12 636	7,2 %
Euro	18 143	(21)	18 122	10,4 %
Dollar de Hong Kong	8 338	(50)	8 288	4,8 %
Dollar de la Nouvelle-Zélande	–	1	1	0,0 %
Couronne norvégienne	1 808	(646)	1 162	0,7 %
Dollar de Singapour	7 062	68	7 130	4,1 %
Dollar américain	87 693	(20 755)	66 938	38,4 %
Couronne suédoise	2 921	(564)	2 357	1,4 %
Yen japonais	13 616	96	13 712	7,9 %

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers

Exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

Au 31 décembre 2020	Actifs/passifs non monétaires	Actifs/passifs monétaires	Exposition nette aux devises	Pourcentage de l'actif net
Dollar australien	9 841 \$	– \$	9 841 \$	7,2 %
Livre sterling	3 640	1	3 641	2,7 %
Euro	20 398	(1)	20 397	15,0 %
Dollar de Hong Kong	5 858	35	5 893	4,3 %
Dollar de la Nouvelle-Zélande	–	1	1	0,0 %
Couronne norvégienne	651	(639)	12	0,0 %
Dollar de Singapour	1 208	1	1 209	0,9 %
Dollar américain	69 611	(16 458)	53 153	39,0 %
Couronne suédoise	–	–	–	0,0 %
Yen japonais	12 758	–	12 758	9,4 %

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers

Exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

9. CLASSEMENT DES INSTRUMENTS FINANCIERS – ÉVALUATIONS À LA JUSTE VALEUR

Les instruments financiers inscrits à la juste valeur selon les niveaux de la hiérarchie des justes valeurs au 31 décembre 2021 sont présentés dans le tableau suivant :

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actifs				
Actions	160 789 \$	– \$	– \$	160 789 \$
Actions de sociétés fermées	–	–	1 804	1 804
Titres de créance de sociétés fermées	–	–	5 799	5 799
Actions privilégiées	648	–	–	648
Actifs dérivés - contrats à terme	–	68	–	68
	161 437 \$	68 \$	7 603 \$	169 108 \$
Passifs				
Passifs dérivés - contrats à terme	– \$	4 \$	– \$	4 \$
	– \$	4 \$	– \$	4 \$

Les instruments financiers inscrits à la juste valeur selon les niveaux de la hiérarchie des justes valeurs au 31 décembre 2020 sont présentés dans le tableau suivant :

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actifs				
Actions	121 160 \$	– \$	– \$	121 160 \$
Actions de sociétés fermées	–	–	1 500	1 500
Titres de créance de sociétés fermées	–	–	10 135	10 135
Actions privilégiées	651	–	–	651
	121 811 \$	– \$	11 635 \$	133 446 \$
Passifs				
Passifs dérivés - contrats à terme	– \$	54 \$	– \$	54 \$
	– \$	54 \$	– \$	54 \$

Au cours des exercices clos le 31 décembre 2021 et 2020, il n'y a eu aucun transfert d'instruments financiers entre les niveaux.

Le tableau suivant présente un rapprochement des soldes d'ouverture et de clôture des instruments financiers de niveau 3 pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 :

	Au 1 ^{er} janvier 2021	Perte réalisée de réévaluation à la juste valeur	Profit latent (perte latente) de réévaluation à la juste valeur	Achats	Ventes	Distributions	Au 31 décembre 2021
Actifs financiers							
Actions de sociétés fermées	1 500 \$	– \$	304 \$	– \$	– \$	– \$	1 804 \$
Titres de créance de sociétés fermées	10 135	(197)*	440 **	4 950	(8 433)	(1 096)	5 799
	11 635 \$	(197) \$	744 \$	4 950 \$	(8 433) \$	(1 096) \$	7 603 \$

*Comprend le profit de change réalisé (la perte de change réalisée) à la cession des titres de créance de sociétés fermées libellés en devises.

**Comprend le profit de change latent (la perte de change latente) sur les titres de créance de sociétés fermées libellés en devises.

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers

Exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

Le tableau suivant présente un rapprochement des soldes d'ouverture et de clôture des instruments financiers de niveau 3 pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 :

	Au 1 ^{er} janvier 2020	Perte réalisée de réévaluation à la juste valeur	Profit latent (perte latente) de réévaluation à la juste valeur	Achats	Ventes	Distributions	Au 31 décembre 2020
Actifs financiers							
Actions de sociétés fermées	6 622 \$	1,111* \$	(854) \$	1 500 \$	(6 879) \$	– \$	1 500 \$
Titres de créance convertibles de sociétés fermées	3 074	(74)*	162	–	(3 162)	–	–
Titres de créance de sociétés fermées	4 216	–	586 **	5 333	–	–	10 135
	13 912 \$	1 037 \$	(106) \$	6 833 \$	(10 041) \$	– \$	11 635 \$

*Comprend le profit de change réalisé (la perte de change réalisée) à la cession d'actions de sociétés fermées et de titre de créance convertibles de sociétés fermées libellés en devises.

**Comprend le profit de change latent (la perte de change latente) sur les titres de créance de sociétés fermées libellés en devises.

Données d'entrée non observables importantes utilisées aux fins de l'évaluation de la juste valeur

Le tableau ci-dessous présente des renseignements sur les données d'entrée non observables importantes utilisées aux 31 décembre 2021 et 2020 pour évaluer les instruments financiers classés au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs.

Description	Juste valeur au 31 décembre 2021	Juste valeur au 31 décembre 2020	Technique d'évaluation	Données d'entrée non observablest	Fourchette	Sensibilité aux variations des données d'entrée non observables importantes
Actions de sociétés fermées	1 804 \$	1 500 \$	Valeur liquidative ou transactions récentes. Le Fonds a déterminé que la valeur liquidative comme présenté et/ou la valeur des transactions récentes correspondent à la juste valeur à la fin de la période.	Valeur liquidative ou transactions récentes	s. o.	s. o.
Titres de créance de sociétés fermées	5 799 \$	4 950 \$	Valeur liquidative	Valeur liquidative	s. o.	s. o.
Titres de créance de sociétés fermées	1 656 \$	5 185 \$	Méthode d'actualisation des flux de trésorerie, ce qui correspond à la juste valeur à la fin de la période.	Taux d'actualisation 9 % à 13 %		Non significative

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers

Exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

10. AUGMENTATION (DIMINUTION) DE L'ACTIF NET ATTRIBUABLE AUX PORTEURS DE PARTS RACHETABLES PAR PART

L'augmentation (la diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par part pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020 est calculée comme suit :

*Le solde est arrondi à moins de 1 lorsqu'il est arrondi en milliers.

	Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par série		Nombre moyen pondéré de parts rachetables en circulation au cours de la période		Augmentation de l'actif net par part moyenne pondérée attribuable aux porteurs de parts rachetables	
31 décembre 2021						
Série A	7 296	\$	4 276 068	\$	1,71	\$
Série AX	289		169 190		1,71	
Série AY	3 108		1 804 308		1,72	
Série F	11 243		6 033 977		1,86	
Série F85	5 566		2 963 652		1,88	
Série FT6.5	32		18 570		1,75	
Série FX	110		61 024		1,80	
Série FY	137		73 427		1,88	
Série M	2 091		1 132 828		1,85	
Série S	720		362 301		1,99	
Série T6.5	2		1 012		1,53	

	Diminution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par série		Nombre moyen pondéré de parts rachetables en circulation au cours de la période		Diminution de l'actif net par part moyenne pondérée attribuable aux porteurs de parts	
31 décembre 2020						
Série A	(5 728)	\$	4 271 234	\$	(1,34)	\$
Série AX	(210)		167 003		(1,26)	
Série AY	(2 307)		1 783 320		(1,29)	
Série F	(10 631)		6 523 067		(1,63)	
Série F85	(358)		1 096 189		(0,33)	
Série FT6.5	(28)		20 528		(1,36)	
Série FX	(70)		59 324		(1,18)	
Série FY	(91)		73 072		(1,24)	
Série M	(1 286)		1 192 077		(1,08)	
Série S	(307)		299 013		(1,03)	
Série T6.5	(1)		1 012		(1,26)	

11. IMPÔT

Au 31 décembre 2021, le Fonds avait des pertes en capital accumulées de 1 406 \$ (12 253 \$ au 2020). À des fins fiscales, les pertes en capital peuvent être reportées en avant indéfiniment et portées en diminution des gains en capital futurs.

Le Fonds n'a pas de pertes autres qu'en capital accumulées.